

## artikel 18 Wonen - 3



### ✓ 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  - 1. een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
  - 2. mantelzorg;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonhuizen; met de daarbijbehorende:
  - c. tuinen en erven;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. openbare nutsvoorzieningen;
  - f. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
  - g. water;
  - h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### ✓ 18.2 Bouwregels

#### ✓ 18.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de afstand van niet aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 3,00 bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- d. het aantal woningen zal niet meer bedragen dan het bestaande aantal, dan wel het aantal dat krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor de inwerkingtreding van het plan is ingediend, kan worden gebouwd;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer respectievelijk minder is.

#### ✓ 18.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal niet meer bedragen dan:
  - 1. 60 m<sup>2</sup>, bij bouwpercelen tot en met een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
  - 2. 100 m<sup>2</sup>, bij bouwpercelen met een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;met dien verstande dat:
  - ten hoogste 50% van een bouwperceel mag worden bebouwd, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak niet in dit percentage is begrepen;
  - de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw mag bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen niet minder dan 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen, dan wel ten hoogste de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw waar aan wordt gebouwd, indien deze meer is;
- d. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen zal ten hoogste 4,00 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen zal ten hoogste 5,00 m bedragen, indien de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden uitgevoerd met kap zal de bouwhoogte ten hoogste 6,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

### ✓ 18.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel van het woonhuis ten hoogste 1,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

### ✓ 18.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, met dien verstande dat deze oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel tenzij het detailhandel bij een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis betreft, in welk geval detailhandel is toegestaan die als nevenactiviteit beperkt blijft tot de verkoop van producten die een directe relatie hebben met het beroep of de bedrijfsactiviteit of producten die binnen het beroep of de bedrijfsactiviteit vervaardigd worden;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbijbehorende bouwwerken.

### ✓ 18.4 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 18.3 sub a. in die zin dat vrijstaande bijgebouwen worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, mits:
  - 1. de hulpbehoevende(n) aan wie zorg wordt geboden daartoe over een indicatie van een bevoegde arts dan wel instelling beschikt;
  - 2. het karakter van het betreffende gebouw niet onevenredig wordt aangetast;
  - 3. het parkeren op eigen erf plaatsvindt en, indien dit niet mogelijk is, de parkeerdruk in de naaste omgeving als gevolg van het gebruik voor mantelzorg niet onevenredig toeneemt;
  - 4. binnen 3 maanden na beëindiging van de mantelzorg de voorzieningen worden verwijderd;
- b. het bepaalde in lid 18.3 sub d. in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende bouwwerken, mits:
  - 1. de bouwhoogte van het hekwerk rond de paardrijdbak ten hoogste 1,5 m bedraagt;

2. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak ten hoogste 6 m bedraagt, waarbij de lichtarmaturen zodanig worden aangebracht dat geen lichthinder optreedt buiten de paardrijdbak;
3. de omvang van de paardrijdbak ten hoogste 1200 m<sup>2</sup> bedraagt;
4. de paardrijdbak zo dicht mogelijk bij de woning worden gerealiseerd, met dien verstande dat de paardrijdbak binnen 35 m van de woning wordt gesitueerd en niet verder mag strekken dan 100 m uit de woning;
5. er beplanting aan de wegzijde van de paardrijdbak wordt aangebracht, indien de paardrijdbak aan een weg is gelegen;
6. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens bij opslag van mest, minimale afstand 25 m tot de woonbestemmingsgrens bij stalling, minimale afstand 30 m tot de woonbestemmingsgrens bij rijdbak).

## ✓ 18.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' ten hoogste 1 bouwvlak met de daarbijbehorende aanduidingen wordt toegevoegd, mits:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 18 van toepassing zijn;
  2. het parkeren plaats vindt op het eigen erf;
  3. de verkaveling en de situering van de gebouwen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
  4. er sprake is van een goede landschappelijke, ruimtelijke en stedenbouwkundige inpassing;
  5. de mogelijke toename van woningen in overeenstemming is met het op het moment van wijziging geldende gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid;
  6. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
  7. een positief wateradvies is gegeven door het waterschap.